OPH 31
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT
HAUTE-GARONNE

Le journal des locataires

Vivre aujourd'hui

hiver 2014 - **n°75**

le magazine de l'habitat social

Habiter ensemble

Édito

Nous vous souhaitons une excellente année 2014.

Le magazine Vivre aujourd'hui vous accompagnera tout au long de cette nouvelle année vous proposant des dossiers thématiques en lien avec l'actualité, des idées d'évasion et enfin la découverte de talents au sein du logement Hlm

En vous renouvelant tous nos vœux pour vous et tous ceux qui vous sont proches !

Sabine VENIEL-LE NAVENNEC
Directrice de la publication

Et que faisons-nous de vos courriers ?

Tous les courriers adressés par les locataires à *Vivre aujourd'hui* sont pris en compte et nous essayons dans la mesure du possible de donner une suite à vos sollicitations : article rédigé sur un sujet mis en exergue dans vos courriers, information relayée, talent présenté…

SOMMAIRE

Brèves p.3
Les dernières actualités du logement social

Dossier p.4-6
L'incendie, un risque très sérieux

Repères p.7-10
Nouveaux programmes locatifs, travaux et rénovation, charte de bon voisinage...

Ensemble p.11
Les emplois d'avenir, une chance pour la jeunesse

Pratique p.12-13
Tout, tout, tout, vous saurez tout sur le loyer

Évasion p.14-15
Cahors, merveilleux conservatoire médiéval

Talent p.16
Michel-Pierre Autissier, star des seventies

Vivre aujourd'hui

VOS CONTACTS

Le magazine de l'habitat social « Vivre aujourd'hui » est édité par l'association Vivre aujourd'hui
104 avenue Jean-Rieux - 31500 Toulouse
tél. : 05 61 36 07 60 - fax. : 05 61 36 07 61
e-mail : ushmp@union-habitat.org
qui regroupe :

- **OPH de l'Ariège** - 23 bis av. de Ferrières BP 39 - 09002 Foix Cedex - tél. : 05 61 02 30 00
- **OPH de Decazeville** - 20 av. Maruéjouls 12300 Decazeville - tél. : 05 65 43 15 49
- **OPH de Millau et sa région** 23 ter boulevard de la Capelle - BP 452 - 12104 Millau Cedex - tél. : 05 65 61 50 70
- **Sud Massif Central Habitat** - 55 boulevard de Verdun - 12400 Saint-Affrique - tél. : 05 65 49 20 00
- **OPH de Haute-Garonne** - 75 rue Saint-Jean - BP 63102 - 31131 Balma Cedex tél. : 05 62 73 56 00
- **Colomiers Habitat** - 8 allée du Lauraguais BP 70131 - 31772 Colomiers Cedex tél. : 0811 567 567
- **La Cité Jardins** - 18 rue de Guyenne 31702 Blagnac Cedex - tél. : 05 61 71 79 19
- **Société Française d'Habitations Économiques (S.F.H.E)** - 5 av. Marcel-Dassault Tersud, Bât. B - 31500 Toulouse - tél. : 05 61 24 77 21
- **OPH de Rodez** - 14 rue de l'Embergue BP 217- 12000 Rodez - tél. : 05 61 24 76 44
- **PATRIMOINE SA Languedocienne** 5 place de la Pergola, 31077 Toulouse Cedex 04 tél. : 05 61 36 26 00
- **Le Nouveau Logis Méridional** 2 place de la Légion-d'Honneur - BP 35865 - 31506 Toulouse Cedex 5 - tél. : 0 810 200 350
- **SA des CHALETS** - 29 boulevard Gabriel-Koenigs - CS 23148 - 31027 Toulouse Cedex 3 - 05 62 13 25 25

Magazine conçu et réalisé par l'équipe de MCB Studio
Photo de couverture : Shutterstock
Imprimé par Pure Impression, sur papier issu de forêts durablement gérées.
ISSN : 1240-9626

Logement des jeunes, signature d'un accord de partenariat

L'habitat pour les jeunes constitue un enjeu sociétal majeur. Le logement permet en effet de sécuriser le parcours vers l'autonomie. L'Union Régionale pour l'Habitat des Jeunes et l'Union sociale pour l'habitat Midi-Pyrénées (USH MP) ont signé leur premier accord de partenariat le mercredi 9 octobre dernier.

Cette convention s'inscrit dans le cadre du partenariat souhaité par l'URHAJ et l'USH Midi-Pyrénées. Les deux acteurs se reconnaissent des missions complémentaires au bénéfice du logement des jeunes. Les organismes d'Hlm offrent un logement assorti d'une qualité de service reconnue et évaluée tous les trois ans.

Les gestionnaires de résidences Habitat Jeunes ont une mission d'insertion sociale des 16-30 ans par l'habitat en les accompagnant vers l'autonomie. Cette signature doit également favoriser le renforcement de partenariats entre organismes Hlm et associations gestionnaires en vue de développer une offre de logements adaptée.

Cet accord vise trois objectifs :
- Favoriser un travail partenarial pour mieux appréhender les spécificités de ce public et de leurs besoins ;
- Répondre ensemble aux enjeux du logement des jeunes en fluidifiant le parcours résidentiel des jeunes demandeurs de logement ;
- Accompagner par nos actions communes les évolutions sociétales impactant le logement des jeunes. ■

© Shutterstock

Deux écoquartiers toulousains labellisables

Le 9 septembre dernier, la ministre de l'Égalité des territoires et du logement a distingué 45 opérations dans le cadre de la démarche nationale de labellisation « Écoquartier » : treize opérations achevées sont désormais des écoquartiers et 32 opérations en chantier, dont Andromède (Blagnac/Beauzelle) et Vidailhan (Balma), font partie du panel des lauréats engagés dans la labellisation « Écoquartier ». La Commission nationale a jugé ces opérations labellisables dans les deux ans à venir, selon leur rythme d'avancement. ■

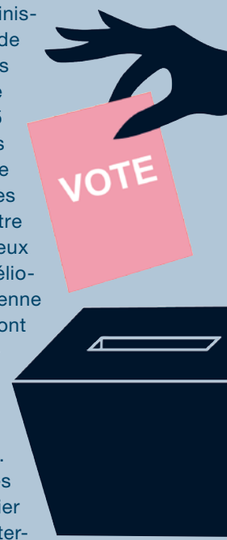
CHIFFRES

1 428
C'est le stock de logements anciens offerts à la vente en région Midi-Pyrénées (dont 76 % déjà en vente au cours de l'année 2011). 70 % des acquéreurs sont des locataires du parc social.

439
C'est le nombre de logements sociaux neufs vendus en 2012. 79 % ont été cédés en PSLA et 21 % en vente directe.

Locataires, aux urnes

En 2014 auront lieu les élections des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes de logement social. Elles se dérouleront entre le 15 novembre et le 15 décembre 2014. Elles concernent plus de 11 millions de personnes et ont lieu tous les quatre ans. À l'heure où les enjeux de citoyenneté et d'amélioration de la vie quotidienne dans les résidences sont reconnus comme majeurs, les élections des représentants des locataires nécessitent la mobilisation de tous. Le but principal de ces élections est d'associer les habitants, par l'intermédiaire de leurs représentants, aux décisions prises au sein du Conseil d'Administration de chaque organisme de logement social. ■



© Shutterstock

L'incendie, un risque très sérieux

© Shutterstock

Chaque jour, toutes les 2 minutes, un feu se déclare dans un logement. Il suffit pourtant de gestes très simples pour prévenir ce risque. Le 8 mars 2015 prochain, les locataires auront obligation d'installer des détecteurs de fumée chez eux. L'USH MP s'est engagée auprès du ministère du Logement à faciliter cet équipement. Mais il existe aussi des règles de prévention faciles à appliquer dans sa vie quotidienne pour éviter le pire. Alors, soyons vigilants !

Aujourd'hui, en France, on compte plus de 250 000 incendies par an soit un départ de feu toutes les deux minutes ! C'est un danger pour tous.

Le détecteur, un moyen de prévention efficace

L'installation obligatoire des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (Daaf) dès mars 2015 devrait représenter une solution efficace contre le risque incendie (lire encadré).

Tous les pays dont le taux d'équipement en détecteur de fumée est supérieur à 80 % ont diminué le nombre de morts liés aux incendies de moitié. En 2010, ce taux d'équipement était de 98 % en Norvège et de 89 % en Grande-Bretagne, contre seulement 3 % en France. Au Québec, où le détecteur de fumée est obligatoire depuis les années 1980, le nombre de décès liés aux incendies domestiques a chuté de deux tiers en dix ans, selon la FNSPF.

Une volonté de l'État et des organismes HLM

« *Il faut diviser par 2 le nombre de victimes d'incendie, en particulier d'incendies domestiques* » déclarait en avril dernier la ministre du Logement, Cécile Duflot, après les incendies dramatiques de Saint-Quentin (Aisne) et d'Aubervilliers (Seine-Saint-Denis), qui avaient provoqué la mort de 8 personnes, dont 5 enfants. Peu après la déclaration de la ministre du Logement, une convention entre l'État et l'Union sociale pour l'habitat a été signée afin que les bailleurs sociaux puissent parvenir à des accords collectifs visant à équiper rapidement les logements en détecteurs de fumée.

Comment éviter l'incendie ?

Dans 25 % des cas, l'incendie est dû à l'installation électrique, non pas tant à cause de sa vétusté mais à cause d'une mauvaise utilisation. C'est pourquoi il est nécessaire de faire entretenir régulièrement les installations par des professionnels, mais aussi de prendre des précautions au quotidien : ne jamais surcharger une prise électrique ou une multiprise, >>

LES CHIFFRES DES INCENDIES

1 incendie toutes les 2 minutes
250 000 sinistres
10 000 blessés,
460 décès par an
70 % des incendies mortels ont lieu la nuit
25 % sont causés par une installation électrique défectueuse
600°C la température d'une pièce en feu atteinte en 3 minutes
20 € c'est le prix moyen d'un détecteur de fumée

débrancher les appareils électriques en veille, vérifier les cordons d'alimentation des appareils, ne pas couvrir un convecteur électrique, faire attention aux surchauffes des abats-jours ou lustres en papier...

Fumer à l'intérieur peut accentuer les risques d'incendie. Aussi mieux vaut veiller à éteindre ses cigarettes, éviter de fumer au lit pour ne pas s'endormir avec une cigarette allumée et ne pas laisser traîner son briquet ou des allumettes si l'on a une famille. Dans la cuisine, la surveillance est de mise devant les casseroles, les plats, les friteuses et le four. Quant aux produits inflammables, il est recommandé de les tenir à distance des sources de chaleur. Enfin, 14 % des incendies sont déclenchés par les enfants, qui en sont souvent les premières victimes. Il est donc important de leur expliquer très tôt les dangers, les réflexes à adopter et les gestes à éviter.

© Shutterstock

Les bons réflexes en cas d'incendie

Tout dépend où se déclare l'incendie. Si c'est dans votre logement, il faut évacuer les lieux pour éviter l'intoxication par les gaz, bien fermer la porte de la pièce où se situe le feu. Une fois que vous êtes dehors, vous pouvez appeler les secours (le 18 ou le 112). Sachez qu'une porte fermée ralentit considérablement l'avancée du feu.

Si l'incendie se déclare à l'extérieur du logement, il ne faut surtout pas sortir, mais rester dans l'appartement et calfeutrer la porte d'entrée à l'aide de linges humides. En attendant les secours, il est recommandé de se placer aux fenêtres pour être repéré facilement. Dans tous les cas, il ne faut pas sauter, ni utiliser les ascenseurs ! Avec ces règles simples et les installations de détecteurs de fumée, c'est ensemble que nous parviendrons à réduire les risques d'incendie et le nombre de victimes. ■

DÉTECTEURS, C'EST OBLIGATOIRE !

À partir du 8 mars 2015, tous les logements devront être équipés d'au moins un détecteur autonome avertisseur de fumée (DAAF).

• À quoi sert-il ?
Il détecte les fumées produites dès le début d'un incendie et émet immédiatement un signal sonore suffisant pour réveiller une personne endormie dans le seul logement où la détection a eu lieu.

• Qui l'installe ?
Le locataire ! Selon l'arrêté du 2 février 2013, chaque locataire est responsable de son installation et de son entretien. On trouve ces détecteurs dans tous les magasins de bricolage et ils sont faciles à poser.

• Où l'installe-t-on ?
Il se fixe généralement au plafond, au centre de la pièce, de préférence dans le couloir menant aux chambres ou près des chambres. Si le logement a plusieurs niveaux, installer un DAAF à chaque niveau.

• Lequel doit-on choisir ?
Il doit être conforme à la norme NF-EN 14 604 et de préférence de marque NF. Il doit comporter le nom et l'adresse du fabricant, la norme de référence, la date de fabrication ou le numéro de lot, la date de remplacement recommandée et des instructions à l'attention de l'utilisateur, un signal spécifique indiquant la faiblesse des piles, un bouton-test permettant de vérifier son bon fonctionnement.
Un détecteur de fumée coûte en moyenne entre 15 et 20 euros.

• Pourquoi n'y a t-il pas de détecteurs dans les parties communes des immeubles ?
Parce que la loi l'interdit ! En effet, une détection de fumée dans les parties communes déclencherait l'alarme et inciterait les gens à sortir de leur logement et à entrer dans les fumées ; or ce sont les fumées qui tuent. Par contre, des consignes à observer en cas d'incendie sont affichées obligatoirement dans les parties communes et en bas des escaliers.

Pour en savoir plus, vous pouvez télécharger le guide « Les détecteurs de fumée, mode d'emploi », sur le site www.developpement-durable.gouv.fr

OPH 31
OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT HAUTE-GARONNE

Le journal des locataires

Bonne année

Présenter ses vœux reste un exercice difficile. Néanmoins, à l'aube de cette nouvelle année, je peux vous affirmer que l'ensemble du personnel de l'Office, accompagné des membres de son Conseil d'Administration et avec le soutien du Conseil Général de la Haute-Garonne met tout en œuvre pour vous permettre de mieux vivre dans votre logement.

En 2014, l'OPH31 poursuit les travaux de réhabilitation sur le patrimoine et met l'accent, une fois de plus sur des travaux énergétiques qui seront réalisés sur quelques 335 logements de son parc et lance les études sur 220 autres logements.

Nous misons tout sur le sens profond de notre volet social car c'est vous, locataires, qui donnez un sens à notre mission première.

Nous vous présentons nos meilleurs vœux pour cette nouvelle année 2014 !

Bonne et heureuse année 2014 !

Francis Pierre
Directeur Général OPH 31

OPH 31
Vous n'êtes pas satisfait ? Demandez l'intervention de votre référent qualité à l'OPH31 !
Je ne suis pas satisfait des services rendus par la société en charge :
Du contrat entretien chaudière VMC
Du contrat entretien multiservices
Autres
Je vous demande de me rappeler dans les meilleurs délais pour trouver une solution à mon problème, au
numéro suivant : .. ..

Exemple d'une carte de demande de médiation

Le contrôle qualité évolue

l'Office à l'écoute des locataires

Un nouveau dispositif fait son entrée à l'Office. Il s'agit du contrôle qualité. Il a été organisé autour de deux événements majeurs intervenus récemment : la mise en place d'une plateforme d'appel, ouverte 24 h sur 24 et 7 jours sur 7 et l'élaboration du contrat d'entretien multiservices. Explications.

À ce jour, dès que vous demandez une intervention au titre du contrat multiservices ou pour votre chaudière, par le biais de la plateforme téléphonique de l'Office, vous recevez un accusé-réception de votre demande et une enquête de satisfaction à nous retourner. Ce dispositif est complété à partir de janvier 2014 par une carte de demande de médiation. Cette carte s'adresse principalement aux locataires qui sont mécontents, pour une demande d'intervention corrective immédiate. Pourquoi recenser ainsi les insatisfactions ? Pour les traiter en urgence. Par ailleurs, l'entreprise en charge du marché se sait contrôlée et fait du meilleur travail, pour autant que les locataires en fassent rapidement la demande. En effet, pour renvoyer la carte, rien de plus simple : il suffit de la glisser dans l'enveloppe T fournie. C'est gratuit !

Ça bouge, au service de la proximité

Depuis novembre dernier, vous avez peut-être remarqué des changements dans l'organisation de votre office. Bingo ! Un nouveau découpage géographique du pôle proximité est entré en action pour mieux vous servir et répondre plus efficacement à vos demandes. Vivre aujoud'hui va sur le terrain pour faire un panorama des nouveautés.

Les changements ?

Afin d'être plus présent sur le terrain, l'Office a, depuis début 2011, recruté des gardiens d'immeubles afin d'améliorer le service rendu aux locataires. Actuellement, 6 GARDIENS D'IMMEUBLES sont en poste.

Dans cette continuité, l'Office crée aujourd'hui un nouveau métier de Responsable de territoire. A compter du 1er janvier 2014, **2 RESPONSABLES DE TERRITOIRE** seront chargés de gérer un secteur de proximité et d'encadrer les agents de proximité placés sous leur responsabilité.

Avec ces nouveaux métiers, une nouvelle territorialisation du patrimoine est mis en place. Le département est organisé autour de 5 secteurs de proximité. Chaque secteur est géré par un Agent de proximité placé sous la responsabilité d'un Responsable de territoire (cf cartographie et organigramme ci-contre).

Les objectifs :

- Améliorer la relation de proximité et la qualité de service
- Renforcer notre présence terrain
- Améliorer les indicateurs de gestion (vacances, maitrise des budgets…)
- Développer et faciliter la transversalité de l'information avec l'ensemble des services

ZOOM SUR LES MÉTIERS DU PÔLE PROXIMITÉ

L'agent d'entretien
Entretien des parties communes et surveillance du patrimoine

Le chargé de secteur
Animation d'une équipe d'agents d'entretien et de gardiens ; référent proximité sur son secteur. Il est notamment l'interlocuteur direct des locataires et optimise la qualité de services sur son secteur.

Le gardien d'immeubles
Entretien des parties communes ; surveillance du patrimoine ; traitement des réclamations techniques ; petites interventions ; états des lieux entrants ; relations avec les locataires…

Le Responsable de territoire
Il a la double casquette d'être le référent proximité de son secteur et d'encadrer les agents de proximité placés sous sa responsabilité.

« Le service de **Proximité** une équipe **à votre** service. »

Paul Vals
Responsable de Territoire Secteur 5

David Hernadez
Responsable Habitat et Territoire

Sophie Passera
Responsable de Territoire Secteur 1

Rachid Ryad
Agent de proximité Secteur 2

Saliha Chaouch
Agent de proximité Secteur 3

Flavien Prenez
Agent de proximité Secteur 4

Carnet d'adresses

Sophie PASSERA
responsable de territoire, Secteur 1, Nord
06 74 97 59 98 // 05 61 21 23 78
s.passera@oph31.fr
Bureau de Saint-Jean Résidence José Santos, impasse Lapeyrière

Hélène BOURRUST, gardienne Villemur
06 07 49 88 78 // 05 34 27 54 97
h.bourrust@oph31.fr
Bureau de Villemur, Résidence La Minoterie

Martial BLAZEIX, gardien Aucamville
06 74 97 59 91 // 05 61 45 38 29
m.blazeix@oph31.fr
Bureau d'Aucamville, résidence Jacqueline Auriol

Rachid RYAD, chargé du Secteur 2
06 70 42 15 58 // 05 61 78 41 36
r.ryad@oph31.fr
Bureau de Colomiers, 23 Cité des Fenassiers

Saliha CHAOUCH, chargé du Secteur 3
06 74 97 59 92 // 05 61 80 34 43
s.chaouch@oph31.fr
Bureau de Villefranche et CCAS de REVEL

Jean-Yves LABARRE, gardien Tournefeuille
06 07 34 07 99 // 05 61 16 06 68
j.labarre@oph31.fr // Bureau de Tournefeuille

Sergine MARTINS, gardienne Auterive
06 07 34 21 83 // 05 61 50 57 80
s.martins@oph31.fr
Bureau d'Auterive, rue du Président Allende

Paul VALS, responsable de territoire, Secteur 5, Sud
06 74 97 60 64 // 05 61 98 70 94
p.vals@oph31.fr
Bureau de Carbonne, 68 rue de l'Eglise

Sylvie SOARES RODRIGUES, gardienne Carbonne
06 74 97 59 83 // 05 62 01 52 93
s.soares@oph31.fr // Bureau de Carbonne

Flavien PRENEZ, chargé du Secteur 4
06 21 01 14 18 // 05 62 26 67 21
f.prenez@oph31.fr
Bureau de Carbonne residence Lamartine

Bruno NARFIN, gardien Toulouse (3 résidences 31200)
06 07 34 23 78 // 05 62 26 51 16 // b.narfin@oph31.fr
Bureau de Toulouse, 95 av des Minimes

CONCOURS

Les locataires ont la parole

Des choses à dire ? Des aventures à raconter ? Des mots à partager ? Libérez votre parole à l'occasion du grand concours d'écriture organisé par l'OPH 31. À vos plumiers, à vos claviers et écrivez !

Parce qu'il croit que le mieux vivre ensemble dépend aussi de l'écoute des paroles de ses locataires, l'OPH31 lance aujourd'hui un concours d'écriture, sur la vie dans votre HLM.
Nous vous proposons d'écrire **une lettre à un de vos anciens voisins** sur un événement réel ou imaginaire, qui est arrivé ou qui aurait pu arriver dans votre résidence.
Cette lettre commence par ***« Voilà bien longtemps que je veux te donner de mes nouvelles et savoir ce que tu deviens. Aujourd'hui, je me décide... »*** Ensuite plusieurs possibilités :

- « car figure-toi que ce matin en ouvrant mes fenêtres, j'ai … »
- Ou bien par : « car figure-toi que ce matin, en ouvrant ma porte, j'ai… »
- Ou bien par, « car il faut que je te raconte ce qui m'est arrivé… »

Pour vous aider au démarrage de cette lettre, nous vous proposons de définir d'abord dans votre imagination la personne à qui vous écrivez : est-ce un homme, une femme, un enfant ? Quel âge lui donnez-vous ? C'est quelqu'un en qui vous avez confiance. La tutoyez vous, ou bien la vouvoyez vous ? Puis, rappelez-vous de vos souvenirs. Qu'est-il arrivé qui vous fait encore sourire, ou bien, serrer les dents ? De quel événement souhaitez vous lui parler : d'un bonheur, partagé avec vos voisins ? D'une colère, vécue dans votre résidence ? D'un conflit ? Quels sont les personnages qui entrent dans votre histoire ? Quelle en est la fin ? Les évènements que vous allez écrire **peuvent être réels ou inventés**. Ou en partie réels, en partie inventés. Vous avez toute liberté. L'important, c'est que cette histoire vous permette d'exprimer quelque chose qui vous tienne à cœur.La proposition, c'est d'écrire une lettre. Ecrire une lettre avec ses mots, avec son cœur, sans crainte de l'orthographe.

Jusqu'à quand envoyer vos lettres ?

Vous avez jusqu'au **3 mars 2014** pour adresser vos écrits à l'OPH31.
Le pari est pris que ces récits seront beaux et forts par leur sincérité.

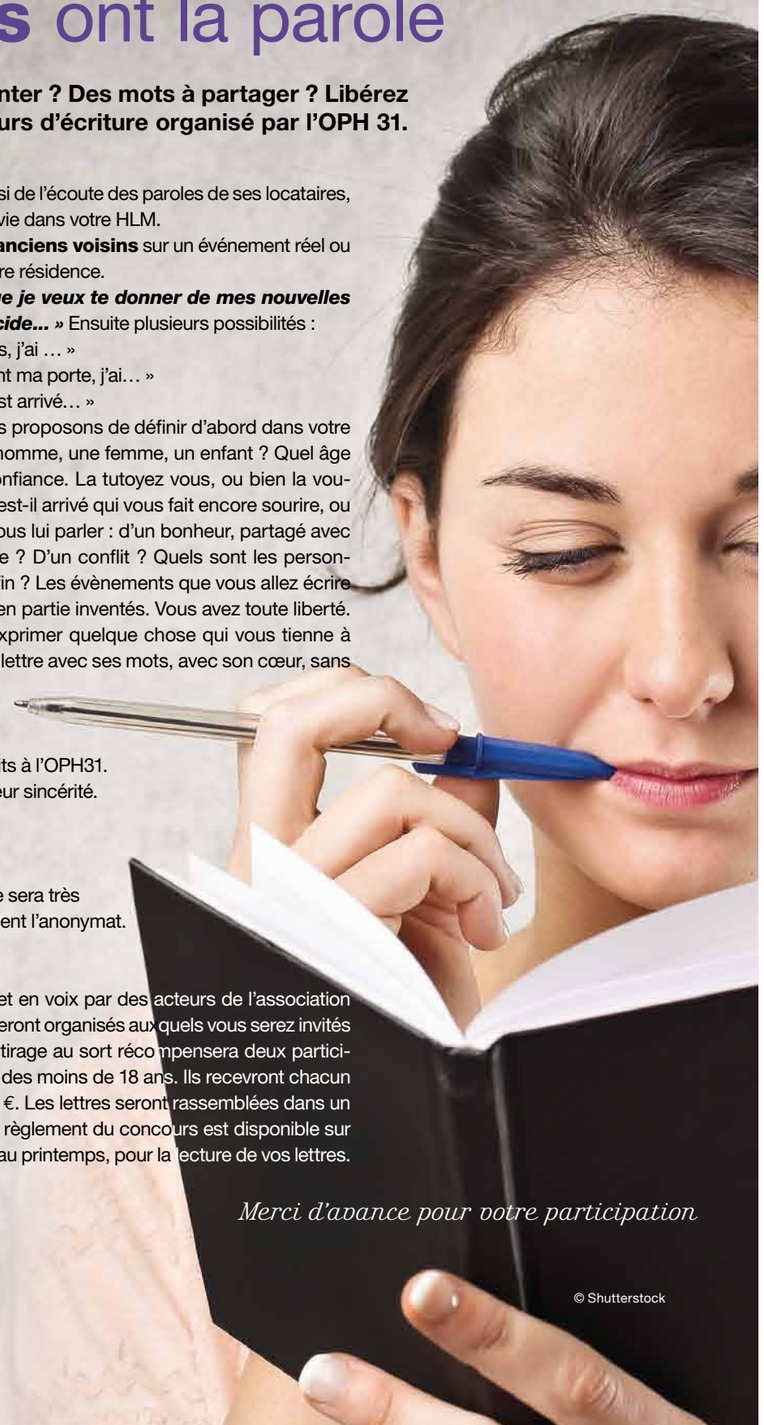
Comment faire pour participer ?

Le texte devra tenir de préférence sur une page.
Vous devrez indiquer votre nom et votre adresse. L'Office sera très attentif à ne pas divulguer les noms de ceux qui demandent l'anonymat.

Pourquoi participer ?

Le destin de ces textes sera d'être lus et mis en scène et en voix par des acteurs de l'association Cave Poésie. 1 ou 2 spectacles de lecture de ces textes seront organisés aux quels vous serez invités à assister gratuitement. À l'issue de ces spectacles, un tirage au sort récompensera deux participants : un dans la catégorie adulte, un dans la catégorie des moins de 18 ans. Ils recevront chacun un bon d'achat de produits culturels d'une valeur de 100 €. Les lettres seront rassemblées dans un livre, et chaque participant en recevra un exemplaire. Le règlement du concours est disponible sur le site internet de l'OPH31. Rendez-vous vous est donné au printemps, pour la lecture de vos lettres.

Merci d'avance pour votre participation



© Shutterstock

Les emplois d'avenir, une chance pour la jeunesse

Lancés il y a plus d'un an, les emplois d'avenir offrent une opportunité aux jeunes, peu ou pas qualifiés, de se former et d'acquérir une solide expérience professionnelle. Le logement social est un des secteurs qui s'est fortement engagé dans ce dispositif avec un potentiel de 2000 embauches. En Midi-Pyrénées, l'Union sociale pour l'habitat (USH MP) a déjà dénombré une vingtaine de contrats.

© Shutterstock

Le gouvernement s'était fixé le cap de 100000 emplois d'avenir signés avant la fin 2013. L'objectif sera atteint. Le secteur du logement social contribue à cet élan de solidarité et d'accompagnement des jeunes vers le marché de l'emploi. Il a estimé à 2000 le potentiel d'embauches, lors d'une convention de partenariat signée entre l'USH et l'État. En effet, le secteur Hlm offre une large palette d'emplois appelés à se développer dans les domaines justement ciblés (développement durable, nouvelles technologies, gestion sociale et proximité) mais aussi dans les filières classiques du logement social. En Midi-Pyrénées, fin 2013, une vingtaine d'emplois d'avenir a été signée par différents bailleurs sociaux pour des postes de proximité, de gardiennage ou d'administration.

Un pari sur l'avenir

Ce dispositif permet aux bailleurs sociaux d'assurer le renouvellement de leurs équipes et de former ces jeunes aux compétences dont ils ont besoin. C'est le cas pour le Groupe des Chalets qui a décidé de signer cinq contrats d'avenir : 3 sur des métiers administratifs et 2 sur des métiers de proximité auprès des habitants. « *En période de développement et pleinement conscients de notre responsabilité sociale, nous nous sommes inscrits naturellement dans ce dispositif* », explique Jérôme Ledevic, responsable des ressources humaines. Le Groupe peut aussi compter sur les Missions locales, partenaires privilégiés des emplois d'avenir dans les phases de recrutement et pour le suivi de ces jeunes, qui, pour la plupart, sont éloignés du marché de l'emploi. À Colomiers Habitat, l'embauche de 2 emplois d'avenir vient compléter la création d'un service de contrôle de prestation de nettoyage dans les résidences.

© Shutterstock

Une première expérience en entreprise

Pas ou peu qualifiés, ces jeunes expérimentent aussi pour la première fois la vie en entreprise. C'est pour cela qu'un tuteur est prévu pour chacun des jeunes et que des formations très pratiques sont proposées dès leur arrivée. Ainsi à Colomiers Habitat, les deux jeunes ont suivi une formation sur le « *savoir être en entreprise* ». « *Ce dispositif s'inscrit parfaitement dans la mission sociale des bailleurs* » explique Claudia Laurent de Colomiers Habitat. À Patrimoine sa, la personne a été embauchée en qualité d'assistante technique au sein de la Direction du patrimoine a été formée au relationnel clients et fournisseurs et au vocabulaire technique du bâtiment.

À l'issue des 3 ans ?

Que se passera t-il au bout de trois ans quand le contrat prendra fin ? Les bailleurs sociaux sont tous d'accord, s'ils peuvent les garder au sein de leur entreprise, ils le feront. Et si ce n'est pas le cas, les jeunes seront prévenus suffisamment à l'avance pour avoir le temps, avec leur Mission locale, de se repositionner sur le marché de l'emploi. Dans tous les cas, à la fin de leur parcours, les jeunes auront un métier, une compétence, une vraie qualification à mettre en avant. En un mot, un avenir professionnel. ■

MODE D'EMPLOI

• Quels jeunes ?
Aux jeunes de 16 à 25 ans (jusqu'à 30 ans pour les jeunes travailleurs handicapés) pas ou peu qualifiés, issus en priorité des zones urbaines sensibles et des zones de revitalisation rurale.

• Quels métiers ?
Les contrats d'avenir concernent les métiers à forte utilité sociale ou environnementale.

• Quelle durée ?
Les contrats d'avenir sont signés pour un mininum de un an et jusqu'à trois ans dans le cas d'un CDD, mais peuvent aussi être des contrats à durée indéterminée.

Tout, tout, tout...
vous saurez tout sur le loyer

© Shutterstock

Tous les mois, vous payez à votre organisme un loyer et des charges locatives. Ces sommes correspondent à des postes de dépenses précis et servent aussi à construire de nouveaux logements sociaux. Pour tout comprendre sur les mécanismes de calcul de paiement des loyers et des charges locatives, voici une foire aux questions, sur-mesure.

Comment est calculé le loyer d'un logement ?

Dans le logement social, pas de montant arbitraire ! Les modalités de fixation du loyer sont strictement encadrées. Le loyer est égal au prix de base au m² applicable à la résidence multiplié par la surface du logement généralement une surface utile (égale à la surface habitable + la surface de la moitié des annexes) ou une surface corrigée pour les logements les plus anciens. Le prix de base au m² est fixé par le Conseil d'Administration de l'organisme Hlm dans la limite d'un plafond défini par l'État au moment de la construction de l'immeuble.

À quoi sert cet argent ?

Le loyer d'une résidence Hlm se répartit entre plusieurs postes. Tout d'abord, il sert au remboursement des emprunts contractés par l'organisme pour construire de nouveaux logements sociaux. Et oui, en payant votre loyer, vous assurez la construction d'autres appartements et résidences à vocation sociale. Viennent ensuite les frais d'entretien et de maintenance non prélevables sur charges. Votre loyer permet aussi de couvrir les frais de fonctionnement et de gestion (salariés, organisation, administration...). Enfin, la dernière part est consacrée au paiement de la taxe foncière.

Le loyer peut-il augmenter en cours de bail ?

Oui. En règle générale la révision du loyer est limitée à la variation de l'indice de référence des loyers que l'on appelle l'IRL. Les bailleurs décident en Conseil d'Administration des révisions de loyer annuelles, qui figurent en général dans le contrat de location, avec le montant du loyer. La révision peut avoir lieu au 1er janvier et/ou au 1er juillet. Une augmentation de loyer peut également être appliquée à la suite de travaux de rénovation des logements.

Qu'est-ce que le SLS ? À quoi sert l'enquête ?

Le SLS ou « supplément de loyer de solidarité » est demandé aux locataires dont les revenus excèdent de 20 % les plafonds de ressources exigés pour l'attribution d'un logement social. C'est pour cette raison que chaque année vous recevez une enquête « ressources » de la part de votre bailleur pour déterminer si vous êtes redevable ou non du SLS. Le questionnaire prend en compte le revenu du foyer. Il est obligatoire d'y répondre dans un délai d'un mois. Attention, si vous n'y répondez pas, la loi oblige les bailleurs à appliquer un surloyer forfaitaire.

À quoi correspondent les charges locatives ?

À beaucoup de choses ! Elles sont de trois types. Tout d'abord les services rendus, c'est-à-dire la présence d'un gardien, les fournitures comme l'eau, l'électricité, le combustible pour le chauffage et l'eau chaude, l'entretien des parties communes (par le gérant, les agents d'entretien ou une entreprise), l'entretien des espaces verts et la sortie des containers. Elles couvrent ensuite les dépenses d'entretien courant : petites réparations dans les parties communes, dépannage de matériel comme l'ascenseur... Enfin, elles permettent de payer les impôts et taxes telles que l'enlèvement des ordures ménagères. Tous ces postes sont énumérés dans votre relevé annuel des charges qui résume les montants pour chaque dépense.

Pourquoi parle-t-on de provisions sur charges?

L'année suivante, le bailleur procède à une régularisation de charges : il compare les provisions sur charges perçues aux dépenses réellement supportées. Cela permet de savoir si vous avez trop payé ou pas assez et votre bailleur vous verse ou vous réclame alors la somme correspondant à cet écart . ■

> « Chez les bailleurs sociaux, pas de montant arbitraire. »

PAIEMENT, MODE D'EMPLOI

- **L'avis d'échéance**
  Envoyé chaque mois par votre bailleur, il fait apparaître ce que vous devez payer : le loyer et les charges. Si vous bénéficiez de l'APL, elle a été décomptée à la source et sera déduite automatiquement du montant de votre loyer. L'avis d'échéance tient lieu de quittance pour le mois précédent.
- **À terme « échu »**
  Cela signifie que vous payez le loyer une fois le mois écoulé. Autrement dit, vous payez début février, le loyer du mois de janvier.
- **Le prélèvement**
  C'est le moyen le plus simple et le plus efficace qui permet d'être prélevé à la date qui vous convient. Pour y accéder, il faut remplir un formulaire d'autorisation de prélèvement à récupérer auprès de votre bailleur.
- **L'impayé**
  En cas de difficulté financière passagère, contactez votre bailleur. Il pourra prendre en compte votre situation et vous proposer des solutions adaptées à votre cas.

Cahors, merveilleux conservatoire médiéval

Lovée dans la boucle du Lot, Cahors est la ville du Midi la plus riche en maisons du Moyen Âge. De la modeste demeure à l'hôtel bourgeois, de la loge marchande au palais, le centre-ville médiéval révèle la diversité et la richesse de cette histoire au quotidien. Un patrimoine à ciel ouvert qui se découvre le nez au vent, au gré des colombages et des briques roses. Suivez le guide !

© Shutterstock

Cahors a été construite dans une boucle du Lot.

© Shutterstock

Le pont Valentré franchit le lot, il est l'un des plus beaux ponts médiévaux de France.

Déclarée ville d'art et d'histoire depuis 2005, Cahors, capitale du Lot, est comme un livre à ciel ouvert. Ville romaine, ville renaissance, Cahors possède surtout un remarquable patrimoine médiéval, dont le pont Valentré, construit dès 1308, est un des vestiges les plus prestigieux. Mais dans les rues du centre-ville, entre la place de la cathédrale Saint-Étienne et le boulevard Gambetta, Cahors dévoile aussi les charmes de ses maisons médiévales, de briques, de bois et de pierre, et nous emmène dans la vie quotidienne des Cadurciens de cette époque.

Du milieu du XII^e^ au milieu du XIV^e^ siècle, la ville connaît un âge d'or qui va durer deux siècles. Une poignée de riches familles de marchands-usuriers ramène en Quercy d'importantes richesses et fait reconstruire totalement la ville. Ce projet urbain a survécu en partie, d'autant que la ville a entrepris récemment un plan de sauvegarde de ses trésors sur les 30 hectares de ses quartiers médiévaux.

Des habitations-boutiques

Le long de l'ancienne grand-rue qui correspond de nos jours à la rue Nationale, prolongée par la rue du Château-du-roi puis la rue des Soubirous, se bâtissent dès le XII^e^ siècle et jusqu'au XIV^e^ siècle, des édifices d'habitations qui comptent souvent deux étages. Le rez-de-chaussée est occupé par les boutiques des artisans et commerçants. En témoignent encore aujourd'hui les longues suite d'arcades qui abritaient autrefois ces magasins particulièrement remarquables au numéro 63 de la rue du Château-du-roi mais aussi du 99 au 107 de la même rue.

Un salon d'apparat

À l'étage, c'est l'habitation domestique. Dans les maisons modestes à un corps de bâtiment, l'escalier est juste derrière la porte de la boutique. Dans les demeures plus prestigieuses, l'escalier monumental s'élève dans la cour. Il conduit à « l'aula », le véritable cœur de la maison, la pièce la plus vaste, ornée généralement d'une grande cheminée, celle où l'on reçoit les visiteurs. Dès le XIII^e^ siècle, le sol se recouvre de terre cuite, les murs sont enduits et peints, des niches d'éclairage et des rangements font leur apparition. Les fenêtres qui donnent sur la rue sont autant de marques de richesse : il s'agit alors de voir mais aussi d'être vu.

La belle demeure

Pour accéder aux étages ou aux bâtiments disposés autour de la cour, on trouvait des circulations secondaires telles que des galeries ou des échelles en bois. L'un de ces escaliers a pu être restitué avec certitude au 42 rue de la Daurade. Cette demeure est l'exemple par excellence de la demeure familiale du XIII^e^ siècle, formée de trois corps de bâtiment organisés autour d'une cour. Le corps principal et la tour constituent la façade qui donne sur la rue. Le troisième corps de bâtiment se trouve en fond de parcelle derrière la tour sur rue et séparé de celle-ci par la cour.

Des hôtels et des palais

L'hôtel n'est qu'une amplification de la maison : plus étendu au rez-de-chaussée, il comprend un nombre de pièces plus élevé, dans un décor plus soigné architecturalement. Nous en avons un bel exemple au n°52-62 rue de Lastié. L'hôtel entièrement bâti en briques est deux fois plus grand que le 42 rue de la Daurade. Comme plusieurs des plus grands édifices de Cahors, l'hôtel de la rue de Lastié possédait une tour. Elle se trouvait à l'arrière du bâtiment principal qu'elle dominait d'un ou deux étages. Cahors comptait, au XIV^e^ siècle, trois bâtisses pouvant être qualifiées de palais : le palais de l'Évêque, le palais de Via et le palais Duèze, le plus grand d'entre eux. Ce dernier fut, du temps de Pierre Duèze, frère du pape Jean XXII, l'une des splendeurs cadurciennes. Même si aujourd'hui il n'en subsiste que la tour, on peut imaginer le faste de ce palais en arpentant ses alentours. Un monde disparu, mais encore palpable ! ■

EN AVANT LES VISITES

L'office de tourisme de Cahors propose toute l'année des visites historiques de la vieille ville, notamment sur le parcours médiéval. Il existe également un cheminement fléché du Cahors médiéval à arpenter en famille, en autonomie, dont la carte est disponible à l'office de tourisme.

⇨ Plus de renseignements
Place François-Mitterrand,
Villa Cahors Malbec
05 65 53 20 65
www.tourisme-cahors.fr

Artiste, collectionneur, blogueur, habitant actif dans votre quartier, mordu de sport, porteur de projet ou encore membre d'une association... Vous avez envie de partager votre expérience ? Écrivez-nous au journal pour participer à notre rubrique.

Michel-Pierre Autissier

Star des seventies

À 8 ans, il connaissait la célébrité avec les Poppys. Aujourd'hui, après le succès des années 1970, Michel-Pierre Autissier qui habite depuis plus de 25 ans à Reynerie, trouve toujours le temps d'écrire et de chanter, à côté de son métier de chauffeur de bus. Portrait.

« *Non, non, rien n'a changé...* » Ce tube des Poppys a été vendu à 1,2 million d'exemplaires et a reçu deux disques d'or, en France et aux Pays-Bas, en 1971. Michel-Pierre Autissier, habitant de la résidence Erik-Satie à Reynerie depuis 1986, faisait partie du groupe de 17 enfants-chanteurs issus de la chorale des petits chanteurs d'Asnières et repérés par Eddie Barclay. De 1970 à 1974, ce gamin de la DDASS, dont la voix aigüe a du coffre, connaît le *Showbiz*, se retrouve à fréquenter les plateaux télé des Carpentier et fait des parties de ping-pong avec Eddie Barclay... Bref, la grande vie ! « *Je ne regrette rien, c'était une très belle période comme si on n'était pas dans la réalité* », se souvient-il aujourd'hui.

Aucun royalties

Malheureusement, le rêve a un réveil brutal. La voix mue, l'aventure des Poppys s'arrête au bout de quatre ans. Et malgré les compilations rééditées par Barclay dans les années 90 et les ventes prolifiques d'albums, les petits chanteurs n'ont jamais touché de royalties de ces années fastes. L'action en justice à la fin des années 90 intentée contre Universal Music France par certains anciens chanteurs n'a rien donné, le juge les a déboutés.

Une passion intacte

Après une enfance sous les projecteurs, la vraie vie de Pierre-Michel Autissier commence en dents de scie, mais riche de mille et une expériences. L'homme a été longtemps cascadeur de cinéma dans 55 films et téléfilms, l'équipe de *Strip-Tease*, l'émission belge de France 3, a même tourné un épisode sur lui en 2002. Il a aussi été garde du corps pour des personnalités politiques, animateur, chauffeur routier, technicien du spectacle, intervenant scolaire... Aujourd'hui, il est devenu « *parce qu'il faut bien gagner sa vie* », chauffeur de bus à mi-temps. Il n'est pas rare qu'il pousse la chansonnette lorsqu'il accompagne des sorties de groupes, enfants ou personnes âgées, et on lui en redemande ! Toutes ces années, Michel-Pierre Autissier n'a jamais cessé de faire de la musique, écrire, chanter, composer. Il y a trois ans, il sortait un album personnel autoproduit, qui contenait aussi quelques reprises de ses tubes : « Le désert culturel ». Ses textes poétiques abordent les questions du quotidien et de son quartier Reynerie où il a chanté pour l'inauguration de la place Abbal.

Un album chargé d'espoir

Aujourd'hui, il a un autre projet d'album en cours, « *je voudrais quelque chose couleur soleil, plus optimiste que le disque précédent qui avait une ambiance triste. Là, j'ai envie de donner de l'espoir, d'ouvrir des perspectives d'avenir* ». Pour l'heure, le disque est en préparation. En attendant, il a retrouvé un autre ancien chanteur des Poppys à Toulouse, avec qui il forme à l'occasion un karaoké de reprises. Qui sait, bientôt à Reynerie... ■

> « J'ai envie de **donner de l'espoir.** »